**中山市人民政府关于中山市公益性项目**

**建设征收补偿的实施意见**

**（修订稿）**

火炬开发区管委会、翠亨新区管委会，各镇政府、区办事处，市各有关单位：

为进一步规范我市公益性项目建设征收补偿工作，保护被征收人的合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《中山市集体土地征收实施办法》、《中山市国有土地上房屋征收与补偿办法》等法律法规及相关政策规定，结合我市实际，对辖区范围内公益性建设项目（以下统称“项目”）征收补偿提出如下实施意见。

一、工作机制

（一）项目土地房屋征收补偿工作实行市人民政府统一领导，火炬开发区管委会、翠亨新区管委会，各镇政府、区办事处（下称各镇区）按属地负责制原则承担征收补偿具体工作的模式。

（二）市住房和城乡建设局、市交通运输局、市水务局分别负责协调项目单位和各镇区推进市政基础设施建设项目、公路铁路项目、水利工程项目的土地房屋征收补偿工作以及因项目导致的管线迁改工作。

（三）市自然资源局对各镇区按照本意见拟定的征收补偿方案（含土地补偿费、安置补助费、留用地、青苗、地上附着物等补偿）提出技术性审核意见，由各镇区开展前期协商补偿工作，与被征收人签订征收补偿协议。

（四）市发展改革、公安、民政、财政、人力资源社会保障、农业农村、生态环境、应急管理、城管执法、市场监管、税务等部门及村（居）民委员会等基层组织，应当按照各自职责，协同做好本实施意见有关工作。

二、适用范围

本意见所指公益性项目建设征收应当符合以下情形：

（一）军事和外交需要用地的；

（二）由政府组织实施的能源、交通、水利、通信、邮政等基础设施建设需要用地的；

（三）由政府组织实施的科技、教育、文化、卫生、体育、生态环境和资源保护、防灾减灾、文物保护、社区综合服务、社会福利、市政公用、优抚安置、英烈保护等公共事业需要用地的；

（四）由政府组织实施的扶贫搬迁、保障性安居工程建设需要用地的；

（五）在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内，经省级以上人民政府批准由县级以上地方人民政府组织实施的成片开发建设需要用地的；

（六）由政府依照[城乡规划法](https://baike.baidu.com/item/%E5%9F%8E%E4%B9%A1%E8%A7%84%E5%88%92%E6%B3%95%22%20%5Ct%20%22_blank)有关规定组织实施的对[危房](https://baike.baidu.com/item/%E5%8D%B1%E6%88%BF%22%20%5Ct%20%22_blank)集中、基础设施落后等地段进行旧城区改建的需要；

（七）法律规定为公共利益需要可以实施的其他情形。

前款规定的建设活动，应当符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划；第（四）项、第（五）项、第（六）项规定的建设活动，还应当纳入国民经济和社会发展年度计划；第（五）项规定的成片开发并应当符合自然资源主管部门规定的标准。

三、征收补偿

 （一）农民集体所有土地补偿

1.土地补偿费和安置补助费

各镇区在公布的区片综合地价基础上，综合考虑土地原用途、土地资源条件、土地产值、土地区位、土地供求关系、人口以及镇区经济社会发展水平等因素拟定补偿标准。补偿标准不得低于《广东省国土资源厅关于印发广东省征地补偿保护标准（2016年修订调整）的通知》规定的标准，如国家、省、市对补偿标准进行调整的，按新标准执行。

 2.留用地补偿

（1）留用地落实方式、具体比例及补偿标准按照《广东省人民政府办公厅关于加强征收农村集体土地留用地安置管理工作的意见》以及《中山市征收农村集体土地留用地管理办法》的规定执行。国家、省、市对留用地补偿政策进行调整的，按新政策执行。

（2）鼓励对农村集体留用地采取折算货币方式予以补偿。各镇区可参照基准地价和镇区经济社会发展水平、平均土地收益、土地评估等拟定留用地折算货币补偿标准。

3.其他补偿

在实际征地协商过程中，出于土地集约利用，保障农民利益和有利于征收工作推进，经镇区与项目单位确认后，可将征收范围外的边角地一并协商补偿，可通过设定他项权的方式明确使用方式并保障征收土地实施主体权益。

（二）青苗补偿

1．补偿标准

（1）一般农作物及经济作物征收补偿参照标准详见附件1。

（2）常见苗木搬迁补偿参照标准详见附件2。

（3）水产养殖及禽畜搬迁补偿参照标准详见附件3。

2．其他补偿

（1）附件1—3中规定的以及未有提及的特殊种类可因实际需要，由具备相应资质的评估机构出具的评估结果作为补偿依据。

（2）水产养殖场和苗圃、花木场配套基础设施和地上附着物的补偿，可参照附件4和具备相应资质的评估机构出具的评估结果作为补偿依据。

（3）水产养殖场和花木、苗圃场因征收导致租赁合同无法继续履行的，由租赁合同双方按租赁合同的约定或《合同法》相关规定执行。若因征收对出租方造成租金损失的，对征收红线内的面积，在出租方实际少收取的租金范围内进行补偿，预期租金损失不纳入补偿范围。对征收红线范围外且确实对种植（养殖）产生影响的面积，应按租赁合同的租金标准补偿实际租金损失，补偿期限原则上不超过12个月。

（4）因征收需整治整合水产养殖水面和修复塘埂的，经项目单位确认后，可由镇区委托具备相应资质的中介机构核定费用后实施补偿。

（5）征收范围确定并公示后，经自然资源主管部门、农业主管部门核定属不合理种植（养殖）部分以及经镇区核定属于抢种部分不予补偿，自行清理。逾期不清理的由镇区组织进场清表并做好证据保全。

（三）地上附着物征收补偿

1．地上附着物征收补偿标准可参照本《意见》附件4执行。对附件中未提及的种类，应由具备相应资质评估机构出具的评估结果为补偿依据。

2.对因历史原因未办理不动产登记且在各镇区开展协商补偿前未被认定为违法用地和违法建筑的土地和房屋，各镇区应当成立农业农村、自然资源、住房城乡建设、城管执法、市场监管等部门及各村（居）民委员会等基层组织为成员的历史土地和房屋联审小组，根据有关权属的历史资料（包括房地产买卖协议、收付款证明、村民会议表决、公证文书、职能部门原始审批资料等），在实施协商补偿前对被征收土地和房屋的相关权利人进行认定并予以公示。若土地和房屋的相关权利人和补偿方案经公示后无异议的，可参照本意见实施补偿。

3.征收村（居）民住宅的，土地与房屋原则上采取货币方式予以补偿，采取产权调换方式补偿的应符合以下条件：

（1）采取产权调换的土地应当符合空间规划；

（2）若用于产权调换的地块为集体土地的，参照《广东省宅基地管理办法》以及《确定土地所有权和使用权的若干规定》，并结合我市实际，按以下情形予以调换：

①被征收人属产权调换地块所在村集体村民（农业户口）且符合“一户一宅”条件的，产权调换面积不超过120平方米，对超面积部分采取货币方式补偿。若被征收土地不足120平方米的，可按120平方米予以产权调换。

②被征收土地属“一户一宅”以外的宅基地使用权、集体建设用地使用权以及国有土地使用权的不予以调换，采用货币补偿、房屋置换等其他形式予以补偿。

（3）若用于产权调换的地块为国有土地的，按以下情形予以调换：

①被征收土地属国有土地的，根据补偿协议约定的被征收土地面积按1：1比例调换，按被征收土地不动产权属证书记载的取得方式按划拨或协议出让方式供地至被征收人名下。

②被征收土地为集体土地的，根据补偿协议约定的被征收土地面积价值按等值原则调换，以划拨方式供地至被征收人名下。

4．其他补偿

（1）从事生产、商业经营和居民生活服务所用房屋的土地不作调换，一律采取货币方式补偿。

（2）附件4中提及的补偿种类可因实际需要，可由具备相应资质的评估机构出具的评估结果作为补偿依据。

（3）临时安置费

➀选择安置地补偿的，临时安置补偿标准按被征收房屋主体建筑面积，以同片区平均租金的标准支付，每户不低于2000元/月，同片区平均租金标准以具备相应资质的评估机构出具的评估结果作为依据。临时安置期限分为过渡期与建设期，过渡期自被征收房屋腾空交付之日起至安置地交付之日止；建设期原则上自安置地交付建设之日起计算24个月。

➁选择货币补偿的，一次性补偿12个月临时安置费。

（4）搬家费

各镇区根据具资质评估机构出具的评估报告，结合实际对村（居）民住宅的被征收人给予搬家费（含水电迁移）补偿。

经民政部门确认的低保、伤残等贫困家庭的被征收人，临时安置费和搬家费比规定标准提高30%实施补偿。

（5）装饰装修补偿按具备相应资质评估机构出具的评估结果作为补偿依据。

（6）对于具有合法经营手续的地上附着物涉及的资产搬迁、停产停业损失、工人遣散等补偿费用，根据具备相应资质评估机构出具的评估结果作为补偿依据，其中停产停业损失原则上以房屋被征收前1年内实际月平均税后利润为准，不能提供纳税情况等证明或无法核算税后利润的，按上年度本地区同行业平均税后利润额或者同类房屋市场租金计算。停产停业补偿期限为6个月。

 （7）涉及管线迁移的，由项目单位与管线业主单位协商具体迁改方案，迁改方案应当确保符合空间规划、保障原有功能。

 （8）地上附着物存在租赁关系的，一次性补偿被征收人6个月租金损失，签订补偿协议之日租赁合同的剩余租赁期限不足6个月的，按实际剩余期限予以补偿。停产停业损失、搬迁费、室内装修装饰价值补偿由租赁双方按约定或实际投入情况予以补偿。

 （9）各镇区应当按照《殡葬管理条例》、《广东省殡葬管理办法》的规定结合本实施意见处理迁坟补偿事宜，民政主管部门应予以协助。各镇区张贴通告后逾期无人办理迁坟的，按无主坟处理。迁坟补偿后，坟墓迁移费、修建费、管理费及其他费用均由补偿领取人承担。

 （10）因征收导致征收红线外地上附着物使用功能受到影响，经项目单位确认，镇区可参照征收红线内地上附着物的补偿方式和补偿标准一并协商补偿。

 （11）征收范围确定并公示后，经镇区巡查发现存在抢建的，各镇区应采取措施停止施工行为。组织辖区内的城管执法、住房城乡建设、自然资源等职能部门进行现场调查取证，经调查认定为违法建筑、超过批准期限的临时建筑或违法用地的，不予补偿，并按规定予以拆除。

 四、奖励补助措施

 各镇区可根据辖区内房地产市场交易情况、评估报告、询价意见等，并结合项目具体实际，制定相应合理的奖励措施和补助措施，对被征收人给予奖励和补助：

（一）奖励措施包括：

1、限期签约奖励；

2、限期搬迁奖励；

3、对被征人选择货币补偿奖励；

4、其他奖励。

（二）补助措施包括：

1、装修补助；

2、购房补助；

3、临时安置补助；

4、搬迁补助；

5、租金补助；

6、其他补助。

五、争议处理

（一）土地权属争议处理

被征收土地存在权属争议的，根据《土地管理法》和《土地权属争议调查处理办法》，先由当事人协商解决；经协商不能解决的，可以向各镇区提出处理申请，也可以向市自然资源行政主管部门提出调查处理申请。当事人对处理决定不服的，可以自接到处理决定通知之日起三十日内，向人民法院起诉。

（二）征地补偿标准争议处理

对征地补偿标准有争议的，先由各镇区召开听证会听取被征地的农村集体经济组织及其成员、村民委员会和其他利害关系人的意见。协调不成由市人民政府协调，再次协调不成的，由批准征地的人民政府裁决。对违反土地管理法律、法规规定，阻挠国家建设征收土地的，由自然资源主管部门责令交出土地；拒不交出土地的，申请人民法院强制执行。

（三）评估争议处理

征收双方对评估有异议的，应当自收到评估报告之日起10日内，向房地产价格评估机构书面申请复核评估。对复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起10日内，向市房地产评估专家委员会申请鉴定。

因第（一）、（二）项确实难以达成协议的，各镇区可按照《广东省关于试行征地补偿款预存制度的通知》的规定，把有关补偿款预存至自然资源主管部门规定的账户，不影响征地方案实施。

六、征地补偿费用的支付与管理

（一）各镇区及各村（居）民委员会应当将征地补偿标准、征收补偿方案以及分户补偿情况在被征收范围内公示，并确保补偿款及时、足额兑现。市、镇（区）财政、审计部门要加强对各项补偿款使用情况的监管工作。

（二）征地补偿费应当按照《广东省征收农民集体所有土地各项补偿费管理办法》等有关规定管理和使用。被征地的农村集体经济组织应当将征收土地的补偿费用的收支状况向本集体经济组织的成员公布，接受监督。

七、其他

（一）鼓励各镇区通过采购服务方式，选定第三方在实施具体征收补偿工作过程中承担测量、评估、房屋鉴定、法务、入户调查、协商补偿等辅助性工作。

（二）本意见自 年 月 日起施行，有效期 年。《中山市人民政府关于中山市公益性项目建设征收补偿的实施意见》（中府〔2016〕8号）同时废止。

（三）本意见实施之日前已开展征收补偿的公益性建设项目，按原补偿标准执行；实施之日后开展征收补偿的公益性建设项目，按本意见补偿标准执行。

（四）本意见附件中的补偿标准将结合实际进行定期更新、修订，更新、修订后的补偿标准将及时向社会公布。

附件：1．一般农作物及经济作物征收补偿参照标准表

2．常见苗木搬迁补偿参照标准表

3．水产养殖及禽畜搬迁补偿参照标准表

4．地上附着物征收补偿参照标准表